PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Kingston

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

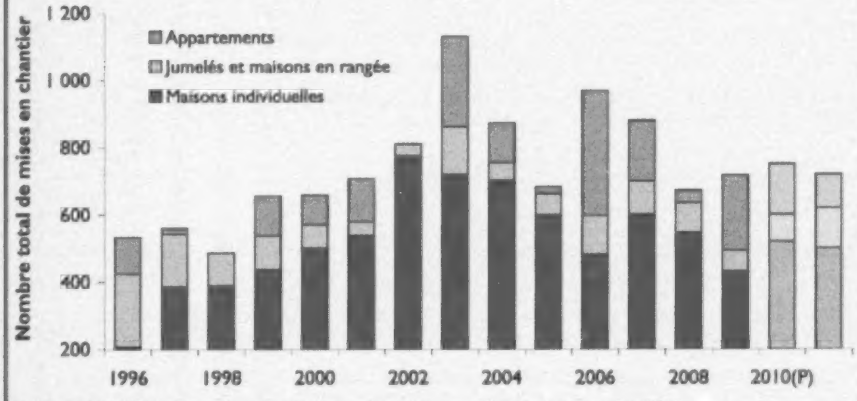
Date de diffusion : printemps 2010

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Les ventes de logements existants augmenteront de 3,6 % cette année, avant de connaître une faible baisse en 2011, année où la hausse des charges de remboursement hypothécaire refroidira quelque peu la demande de logements pour propriétaires-occupants, surtout chez les accédants.
- Les prix de revente se sont nettement redressés depuis la seconde moitié de 2009 et devraient avancer de 2,5 % en 2010. Le repli des ventes, conjugué à la multiplication des nouvelles inscriptions, ramènera le rythme de croissance du prix MLS® moyen près du taux d'inflation national en 2011.
- Le nombre de mises en chantier restera élevé cette année : il atteindra 750, un niveau qui ne s'était pas vu depuis 2007. En 2011, il se repliera légèrement, car la montée des taux hypothécaires et la réduction du débordement de la demande provenant du marché de l'existant vont refroidir l'activité sur le marché du neuf.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses à Kingston en 2010



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). P : prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Table des matières

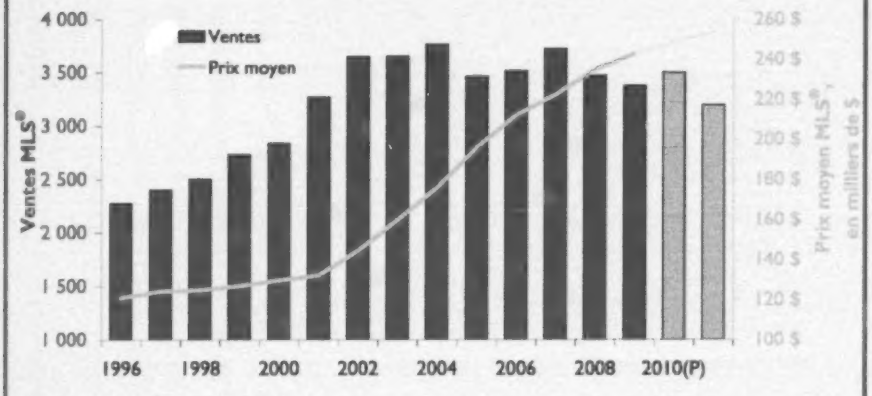
1 Coup d'œil sur le marché de l'habitation
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Survol de l'économie
6 Répercussions de la migration et du vieillissement sur le logement
7 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Le marché des logements existants reste actif à Kingston



Source : ACI (MLS®). P : prévisions de la SCHL

Marché de la revente

Les ventes de logements existants demeureront supérieures à la moyenne sur 15 ans

En 2010, deux facteurs feront progresser les ventes sur le marché de l'existant dans la région de Kingston : les bas taux hypothécaires et l'amélioration de la conjoncture du marché du travail. L'activité ralentira toutefois pendant la seconde moitié de l'année et en 2011, parce que le redressement des charges de remboursement hypothécaire aura un effet modérateur sur la demande provenant des accédants à la propriété. La perspective d'une hausse des coûts de possession a incité beaucoup de ménages à devancer leur achat d'un logement. Le nombre de ventes, mesuré par le Multiple Listing Service® (MLS®), devrait donc retrouver un niveau plus soutenable l'an prochain. Il demeurera néanmoins supérieur à la moyenne sur 15 ans (3 090), selon nos prévisions.

Le marché se rapprochant de son point d'équilibre, la croissance des prix ralentira à Kingston

Le relèvement prévu des taux hypothécaires et, dans une moindre mesure, la mise en œuvre de la taxe de vente harmonisée (TVH) ont incité certains ménages à acheter un logement existant. Ce devancement de la demande exercera d'autres pressions à la hausse sur les prix au cours des prochains mois, si bien que le prix MLS® moyen progressera de 2,5 % cette année. Toutefois, le nombre de nouvelles inscriptions augmentera plus rapidement que les ventes vers la fin de 2010 et en 2011, de sorte que le marché de l'existant va se rapprocher de son point d'équilibre. Cette conjoncture ramènera le rythme de croissance du prix MLS® moyen près du taux d'inflation national. On peut donc s'attendre à une modeste hausse du prix MLS® moyen en 2011.

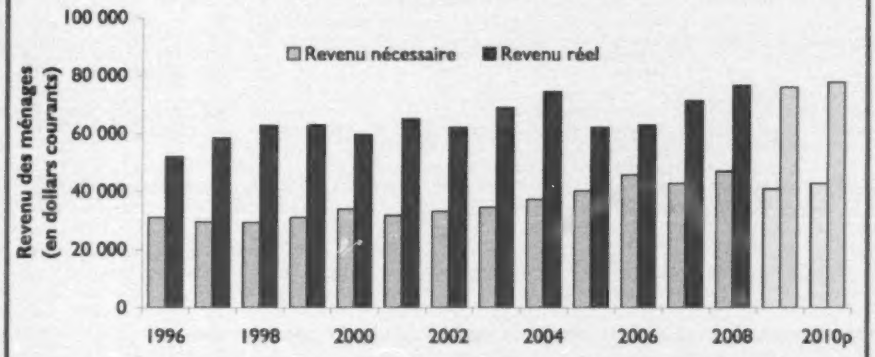
Le revenu nécessaire à l'achat d'un logement s'accroîtra en 2011 à Kingston

Le renchérissement notable des logements observé depuis la seconde moitié de 2009, combiné au relèvement prévu des taux hypothécaires, tirera à la hausse les charges de remboursement hypothécaire et donnera lieu à un repli progressif de la demande. En revanche, la croissance du revenu des ménages soutiendra la vigueur des dépenses de consommation, ce qui atténuera en partie les effets de l'augmentation des mensualités hypothécaires. Selon les dernières estimations de la SCHL, le revenu requis pour l'achat d'un logement s'est accru par rapport au revenu réel du ménage moyen. On peut donc s'attendre à une légère diminution de l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant en 2011.

1. MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
2. Pour calculer le revenu minimum requis, on divise par 32 % les charges de remboursement hypothécaire associées à une habitation existante de prix moyen. Le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages – ceux de la période allant de 2008 à 2011 sont fondés sur des estimations effectuées à partir des variations réelles et prévues des gains hebdomadaires moyens. Quant aux charges de remboursement hypothécaire, elles sont établies en fonction d'une période d'amortissement de 35 ans, d'une mise de fonds de 10 % et du taux moyen affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans.

Figure 3

L'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant demeurera stable à Kingston en 2010



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACL

Marché du neuf

La construction résidentielle demeurera forte en 2010

Les mises en chantier d'habitations progresseront un peu en 2010 et se chiffreront à 750, avant de diminuer en 2011. La hausse cette année touchera à la fois le segment des maisons individuelles et celui des logements collectifs. La bonne tenue du marché de l'existant, l'amélioration du marché du travail et les faibles stocks stimuleront la construction résidentielle à court terme. Alors que la hausse prévue des taux hypothécaires aura un effet modérateur sur la demande de logements de type propriétaire-occupant vers la fin de 2010 et en 2011, les perspectives d'une forte reprise du marché du travail à Kingston devraient, en revanche, atténuer les conséquences de la légère diminution de l'abordabilité. Étant donné que le prix moyen d'une habitation neuve à Kingston reste inférieur à 400 000 $, on prévoit que la mise en œuvre de la TVH n'aura guère d'incidence sur le marché résidentiel.

Le créneau des logements d'un cran supérieur reste actif à Kingston

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer relativement nombreuses au cours des deux prochaines années, car l'accélération de la construction dans la ville de Kingston fera contrepoids à la faiblesse de l'activité dans le canton de South Frontenac. Au premier trimestre de 2010, la ville de Kingston a enregistré environ les trois quarts des mises en chantier d'habitations relevées dans la région métropolitaine de recensement (RMR). Puisqu'elle constitue le principal moteur de l'économie de la RMR, la ville de Kingston continuera à dominer l'activité sur le marché de l'habitation, du moins à moyen terme. Le gros de la population de la RMR se trouve, en fait, dans la ville de Kingston, où se situent les principales industries. Un autre facteur favorisera une hausse de la production de maisons individuelles : les stocks d'unités achevées et inoccupées sont faibles dans ce segment.

Par ailleurs, le nombre d'inscriptions s'est accru ces derniers mois sur le marché de l'existant, de sorte que les consommateurs ont davantage de choix qu'auparavant. De ce fait, la demande débordera moins sur le marché du neuf. Beaucoup d'accédants à la propriété pourraient en effet se tourner vers le marché de l'existant, où les logements sont relativement plus abordables que sur le marché du neuf. Ainsi, on prévoit que les fondations de 520 maisons individuelles seront jetées cette année et un peu moins l'an prochain. Depuis le début de l'année, les mises en chantier dans ce segment ont été plus nombreuses qu'à la période correspondante en 2009, grâce à la forte hausse de l'emploi chez les personnes les pus susceptibles d'acheter une habitation haut de gamme.

Depuis juin 2009, les gains les plus importants au chapitre de l'emploi à Kingston ont été réalisés dans le groupe des 45 à 64 ans. En mars 2010, l'emploi dans ce groupe affichait une hausse de 14 % en glissement annuel. Ainsi, lorsque le marché a rebondi au second semestre de 2009, la proportion de ventes d'habitations neuves dans la fourchette de prix supérieure à 450 000 $ est demeurée pratiquement inchangée par rapport au niveau observé avant la récession. D'après ces résultats, l'activité dans le créneau des habitations d'un cran supérieur demeure élevée à Kingston, et elle continuera d'alimenter la demande de maisons individuelles neuves.

La demande de petits logements va se raffermir en 2011

Bien que les maisons individuelles restent le type d'habitation le plus recherché à Kingston en raison de la composition de la population, certains

accédants à la propriété opteront probablement pour un logement moins cher à cause de la hausse des charges de remboursement hypothécaire attendue au cours des prochains mois. Ainsi, la construction de maisons en rangée s'intensifiera vers la fin de 2010 et en 2011, car la demande évoluera en faveur des petits logements. Après avoir légèrement augmenté cette année, la production de jumelés connaîtra une forte remontée en 2011. À l'heure actuelle, les stocks de maisons en rangée et de jumelés sont bas par comparaison à l'an dernier. La construction va donc s'accélérer dans ces segments au cours des deux prochaines années.

Dans le créneau des appartements, aucune unité n'a été achevée en 2009. Les 224 appartements amorcés l'an dernier devraient donc être achevés en 2010. Ce grand nombre d'achèvements exercera assurément des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation. Par contre, le relèvement des taux hypothécaires va ralentir le mouvement vers l'accession à la propriété. L'expansion de la demande qui en découlera sur le marché locatif devrait permettre d'absorber partiellement l'offre accrue de logements neufs. Compte tenu de la conjoncture de l'offre et de la demande, le nombre de mises en chantier d'appartements devrait diminuer au cours des deux prochaines années.

Survol de l'économie

Croissance positive de l'emploi prévue pour les deux prochaines années

Les indicateurs économiques de Kingston offrent actuellement un portrait nuancé. Le commerce au détail est en hausse, à l'instar des ventes de biens importants, et le nombre de faillites commerciales diminue : tous des facteurs positifs qui donnent à penser que l'économie sera prospère au cours des deux prochaines années. Par contre, la montée du dollar canadien pèsera sur le secteur du tourisme et les industries exportatrices.

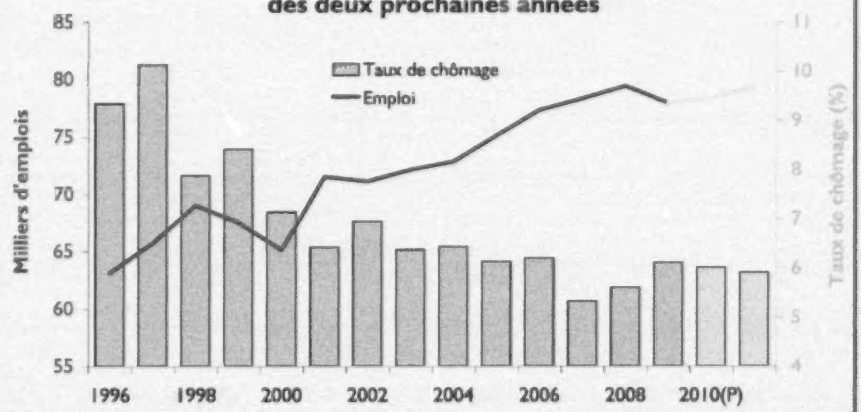
Du côté de l'emploi, la gravité de la crise économique mondiale qui s'est amorcée vers la fin de 2008 a donné lieu à une croissance annuelle négative de l'emploi à Kingston : une première en sept ans. À mesure que l'économie locale prendra de la vigueur au cours des prochaines années, l'emploi retrouvera un taux de croissance positif. On peut donc s'attendre à ce qu'il progresse de 0,6 % en 2010 et davantage en 2011. Par ailleurs, la croissance du revenu restera stable et continuera à dépasser le taux d'inflation pendant la même période. Aussi, le taux de chômage à Kingston restera exceptionnellement bas, ce qui stimulera l'afflux de migrants dans la région et donc la demande de logements.

La migration soutient la croissance démographique

La population de la RMR de Kingston continuera d'augmenter dans l'ensemble, grâce à l'afflux net de personnes venant d'autres provinces et d'autres régions de l'Ontario. Le solde migratoire ajoutera annuellement environ 500 personnes à la population pendant la période à l'étude, selon les prévisions. Afin d'attirer des migrants, la ville de Kingston a récemment mis en place un nouveau portail Web à l'intention des nouveaux arrivants. Cette technologie vise à aider les nouveaux résidents à explorer les nombreuses occasions qu'offre la ville. À l'échelle provinciale, le solde migratoire devrait augmenter cette année et l'an prochain, car la croissance économique mondiale atténuera l'incertitude et favorisera de nouveau les déplacements internationaux. Au cours de la période visée par les prévisions, l'émigration d'Ontariens

Figure 4

L'emploi connaîtra un taux de croissance positif au cours des deux prochaines années



Source : Statistique Canada. P : prévisions de la SCHL

vers l'Ouest du pays va ralentir grâce à l'amélioration des perspectives économiques dans la province.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

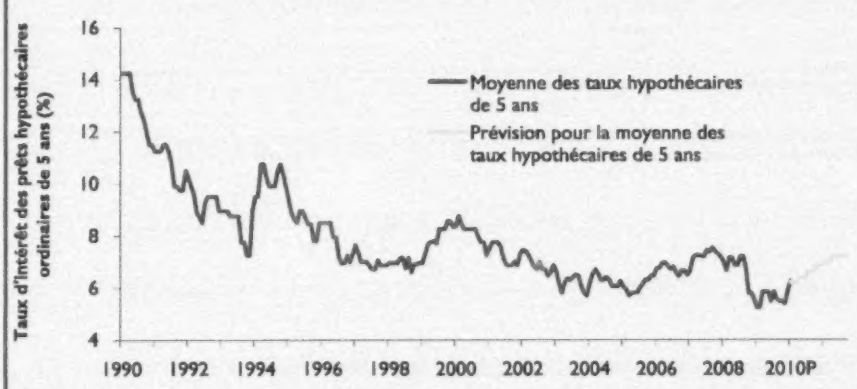
La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. On prévoit que les taux d'intérêt à court terme commenceront à monter durant le deuxième semestre de 2010.

Comme on s'attend à ce que le taux cible du financement à un jour progresse au cours des prochains mois, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront peu à peu en 2010, mais à un rythme lent : le taux affiché des prêts de un an oscillera entre 3,6 et 4,8 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % et de 5,6 à 7,2 %.

Les taux pourraient par contre augmenter plus vite si l'économie se revigorait plus rapidement que prévu. À l'inverse, leur progression pourrait être plus faible si l'ampleur de la reprise économique se révélait inférieure aux attentes.

Figure 5

Les taux hypothécaires augmentent



Source : Banque du Canada; P = prévision de la SCHL

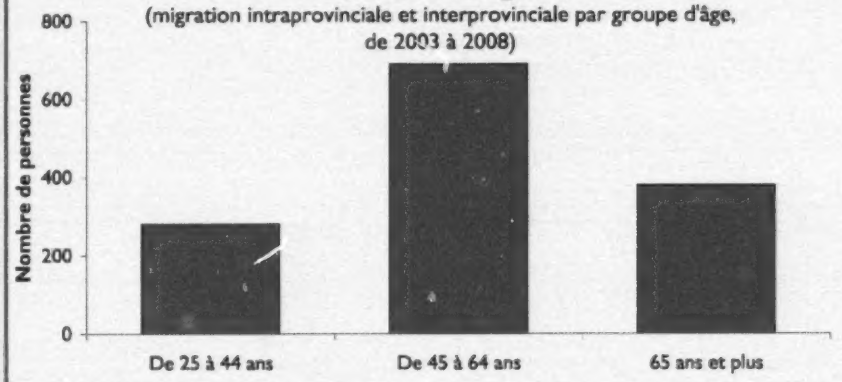
Répercussions de la migration et du vieillissement sur le logement

Kingston est un endroit de choix pour les retraités qui cherchent un style de vie modeste en milieu urbain. Certes, la proportion de jeunes diminue depuis quelques années, mais le nombre d'aînés et de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison devrait encore connaître une croissance rapide. Puisque la plupart des aînés préfèrent vieillir en milieu familier, la progression des nouvelles inscriptions pourra ralentir à mesure qu'augmentera la proportion d'aînés dans la population de la RMR. Les nouveaux venus devront donc opter pour le marché du neuf afin de trouver à se loger. À l'heure actuelle, l'immigration de 45 à 64 ans s'accélère, ce qui soutiendra la demande de maisons individuelles à moyen terme. De plus en plus, ces personnes exigeront des habitations pouvant facilement être adaptés en fonction de l'évolution de leurs besoins, nécessitant peu d'entretien et coûtant moins cher à occuper. À long terme, certains ménages pourront choisir des logements d'un seul étage en prévision du moment où ils auront de la difficulté à monter des escaliers.

Figure 6

Les gens plus âgés sont plus nombreux à venir s'installer à Kingston

(migration intraprovinciale et interprovinciale par groupe d'âge, de 2003 à 2008)



Source : Statistique Canada (Division des données régionales et administratives), estimations de la migration annuelle par secteur de recensement et région métropolitaine de recensement (91C0025)

Resumé des prévisions RMR de Kingston Automne 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	3 517	3 725	3 473	3 220	-7,3	3 250	0,9
Inscriptions nouvelles MLS®	6 314	6 716	7 281	6 350	-12,8	6 450	1,6
Prix moyens MLS® ($)	212 157	222 300	235 047	241 500	2,7	246 500	2,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	481	600	546	420	-23,1	460	9,5
Logements collectifs	487	280	126	287	127,8	230	-19,9
Jumelés	28	16	48	12	-75,0	40 **	
Maisons en rangée	88	85	41	40	-2,4	50	25,0
Appartements	371	179	37	235 **		140	-40,4
Tous types de logement confondus	968	880	672	707	5,2	690	-2,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	274 964	266 145	258 693	271 500	5,0	281 000	3,5
Jumelés	195 238	192 488	206 679	-	n/a	-	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	274 000	260 000	254 900	264 000	3,6	273 000	3,4
Jumelés	192 000	190 500	199 750	-	n/a	-	n/a
Indice des prix des logements neufs (var. en %) (Ont)	3,7	2,6	3,5	-	-	-	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	3,2	1,3	1,1	-0,2	1,9	0,8
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	841	856	880	905	2,8	930	2,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,16	-2,54	4,45	0,29
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,72	-1,34	6,24	0,52
Nombre annuel d'emplois	77 300	78 300	79 400	77 000	-3,0	78 100	1,4
Croissance de l'emploi (%)	2,9	1,3	1,4	-3,0	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	6,2	5,3	5,6	6,0	0,4	6,0	0,0
Migration nette [1]	72	175	461	600	30,2	720	20,0

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 et de 2010 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

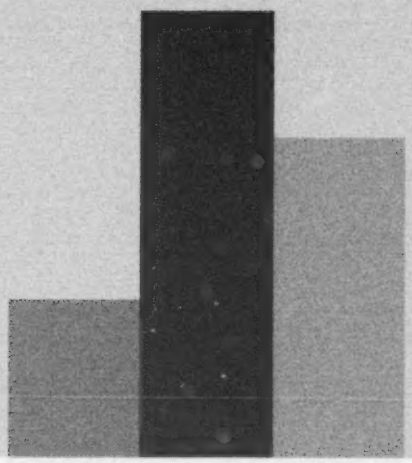
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'éditio.. courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

65452_2010_B01